

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire n° 2418/2023

E-CIV-327/23

Audience publique du 8 décembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1., demeurant à L-ADRESSE1.),

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et:

PERSONNE2., demeurant à L-ADRESSE1.),

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

Faits

Par exploit du 19 octobre 2023 de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA de Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) de comparaître devant le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette à l'audience publique du lundi 13 novembre 2023 à 9h00, salle n°1, pour y entendre statuer conformément à la citation pré mentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une refixation, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 15 novembre 2023, le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été reporté,

le jugement

qui suit :

Par exploit du 13 novembre 2023 de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA de Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le

juge de paix, pour voir ordonner l'expulsion immédiate de PERSONNE2.), sans délai de déguerpissement supplémentaire, le voir condamner à payer à PERSONNE1.) une indemnité d'occupation mensuelle de 900 € jusqu'à expulsion effective, avec effet rétroactif à compter du 15 juillet 2022, sinon 15 août 2022, sinon encore du 1^{er} octobre 2022 ou toute autre date à définir par le tribunal et assortir ces indemnités des intérêts légaux jusqu'à solde, voir condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme forfaitaire de 6.000 € à titre d'indemnisation de son préjudice moral, voir condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.000 € à titre de frais et honoraires d'avocats déboursés pour introduire la présente procédure et faire valoir ses droits, avec les intérêts à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde, voir condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.000 € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, voir dire la décision à intervenir exécutoire par provision et se voir réserver tous droits, dus, moyens et actions et notamment le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante PERSONNE1.) expose être propriétaire d'un immeuble sis à ADRESSE1.), avoir entretenu une relation avec PERSONNE2.) entre novembre 2018 et juillet 2022, au cours de laquelle ce dernier s'est installé à son domicile. En date du 15 juillet 2022, suite à leur rupture, PERSONNE1.) aurait intimé PERSONNE2.) à quitter son domicile endéans le délai d'un mois, jusqu'à la mi-août 2022. Ce dernier ne se serait pas exécuté et aurait sollicité un délai jusqu'à fin septembre 2022 pour trouver un autre logement.

PERSONNE2.) ne se serait cependant jamais exécuté et continuerait à vivre au sein de la propriété de PERSONNE1.), malgré mise en demeure de son mandataire lui envoyée en date du 8 juin 2023 et procédure intentée le 29 juin 2023.

PERSONNE1.) affirme en outre qu'PERSONNE2.) ne supporterait aucune charge liée au logement et ne participerait d'aucune autre manière aux frais.

PERSONNE1.) explique encore qu'en date du 29 juin 2023, une requête introductive d'instance a été déposée auprès du tribunal de céans, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre afin de voir PERSONNE2.) déguerpir. Lors de ces plaidoiries, PERSONNE2.) aurait reconnu être séparé de PERSONNE1.) depuis au moins le mois de février 2023 et reconnu n'être plus le bienvenu à son domicile. Par jugement du 13 octobre 2023, le tribunal de céans a déclaré cette demande irrecevable, motif pris qu'elle était introduite par voie de requête.

PERSONNE2.) conteste la version des faits de PERSONNE1.) quant à une quelconque rupture en 2022 et explique que lui et PERSONNE1.) étaient en couple jusqu'au mois de juin 2023, date de la réception de la lettre du mandataire de PERSONNE1.). Il s'oppose aux demandes adverses et explique avoir fait toutes les réparations et énormément de travaux de rénovation dans la maison de PERSONNE1.). Il aurait en outre payé les factures du matériel acheté par PERSONNE1.) au nom de son ex-mari. Il aurait transformé la chambre à coucher des deux enfants de PERSONNE1.) en 2 chambres séparées.

Il affirme encore quitter les lieux pour fin novembre 2023 au plus tard.

Par courrier recommandé du 8 juin 2023, le mandataire de PERSONNE1.) avait mis le défendeur en demeure de quitter son logement dans la quinzaine au plus tard, faute de quoi une procédure judiciaire serait engagée à son encontre en vue de le faire déguerpir de force, si nécessaire. Par requête déposée en date du 29 juin 2023, PERSONNE1.) avait fait convoquer PERSONNE2.) aux fins de voir ordonner son expulsion.

PERSONNE1.) n'a, jusqu'à la lettre de son mandataire du 8 juin 2023, pas manifesté son désaccord quant à la présence de PERSONNE2.) à son domicile, de sorte qu'elle est présumée avoir été d'accord avec l'hébergement de PERSONNE2.) jusqu'en juin 2023.

Etant donné que PERSONNE2.) est à considérer depuis fin juin 2023, délai lui laissé afin de quitter les lieux, comme étant un occupant sans droit ni titre de de la maison, sise à ADRESSE1.), il y a lieu d'ordonner son déguerpissement des lieux occupés et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef. PERSONNE2.) ayant déclaré quitter les lieux fin novembre 2023, il y a lieu de limiter le délai de déguerpissement à 15 jours.

Indemnité d'occupation

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Il résulte des circonstances qu'en ne manifestant pas par des actes tangibles son désaccord quant à la présence de PERSONNE2.) à son domicile, PERSONNE1.) est présumée avoir été d'accord avec l'hébergement de celui-ci jusqu'à fin juin 2023 et ne saurait dorénavant se prévaloir contre lui d'une demande d'indemnité pour occupation sans droit ni titre avant cette date.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) redoit paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 1^{er} juillet 2023.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil - ibid.). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit - nos 362 et 407).

Au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, le tribunal décide de retenir le montant de 300 € par mois, compte tenu de la jurisprudence constante appliquée en la matière (prix x 5% : 12 ; en ce sens T.A. Lux XIVème, 11 décembre 2001, n° rôle 67142) et compte tenu du fait que PERSONNE2.) a occupé seulement une partie de l'immeuble habité par PERSONNE1.) et ses enfants.

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, cette demande constituant une demande future, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer les indemnités jusqu'au mois de novembre 2023 inclus.

Frais d'avocat

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, et indépendamment du fait qu'il n'est pas versé de note d'honoraires étayant la réalité de ces frais, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix de la requérante de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait leur être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont la requérante doit seule supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

Dommmage moral

PERSONNE1.) réclame la somme de 6.000 € à titre d'indemnisation du préjudice moral résultant du refus de PERSONNE2.) de quitter les lieux pour couvrir les inquiétudes et tracasseries causés, les difficultés relationnelles rencontrées et l'atteinte à son intimité familiale avec ses deux enfants.

Les éléments de la cause ne permettent pas de retenir que PERSONNE1.) ait subi un dommage moral, de sorte que sa demande est à rejeter.

L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure faute par elle d'avoir établi que la condition d'iniquité posée par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile se trouve remplie dans son chef.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 15 jours à partir de la signification du présent jugement,

au besoin autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité d'occupation mensuelle de 300 € à partir du 1er juillet 2023 jusqu'au mois de novembre 2023 inclus;

dit non fondée et rejette la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.000 € à titre de frais et honoraires d'avocat ;

dit non fondée et rejette la demande de PERSONNE1.) en allocation de la somme de 6.000 € à titre d'indemnisation d'un préjudice moral ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.